

BEGRÜNDUNG

Nach § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan " DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE "

Öffentliche Erfordernis

Die Zielsetzungen des Gemeinderats, sowie die starke Nachfrage nach Bauland, bedingen die Erschließung des Baugebiets.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist ca. 5,6 ha groß (ca. 47 Bauplätze).

Städtebauliche Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen südwestlichen Ortserweiterung verwirklicht werden. Im östlichen und südlichen Bereich ist wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Ortsteil und der zwei Aussiedlerhöfe südlich der Straße B (FW 28) Dorfgebiet geplant. Im übrigen Planbereich ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Geschosßzahl ist mit Ausnahme des nordwestlichen Teils ein- und zweigeschossig geplant, während der nordwestliche Teil einen Teilabschnitt einer höhergezonten Überbauung darstellt.

Eine Erweiterung des Baugebiets ist in westlicher Richtung durch die vorgesehene Straßenführung gesichert.

Rechtsvorgänge und Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind in Privateigentum, die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erreicht werden.

Erschließung

Die Erschließung soll über drei Wohnsammelstraßen, eine kleinere Verbindungsstraße, sowie durch kleinere Stichstraßen erfolgen. Die Straßen sind so trassiert, daß der Verkehr sich hauptsächlich auf dem projektierten Anschluß der "Straße B" (FW 28) mit der L 1102 ausrichtet und der bestehende Anschluß OW 13 - L 1102 nicht wesentlich mehr belastet wird. Eine Linksabbiegerspur wird in der L 1102 nicht notwendig werden, da das Verkehrsaufkommen aus Richtung Lehensteinsfeld zum Baugebiet gering sein wird, ferner sind Pläne da, die L 1102 zwischen Lehensteinsfeld und Ellhofen in westlicher Richtung an die B 39a anzuschließen, dies würde die Ortsdurchfahrt beträchtlich entlasten. Für den ruhenden, öffentlichen Verkehr sind über das Gebiet 24 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, bei der geplanten nördlichen Erweiterung kommen weitere 29 Parkplätze hinzu. Eine Längsparkierung wird nicht erforderlich werden, sodass der geplante Querschnitt der Fahrbahn ausreicht.

Versorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Stromversorgung kann über noch zu bauende Stationen erreicht werden.

Entsorgung

Das Gebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr :

Anlage der Versorgungsleitungen	ca. DM 300 000,00
Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze	ca. DM 500 000,00

Insgesamt	ca. DM 800 000,00

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans:

Die Änderung berücksichtigt die Anregungen nach Bedenken der im Süden liegenden Aussiedler, welche im Bebauungsplanverfahren vorgebracht wurden und vom Landwirtschaftsamt und Gesundheitsamt unterstützt wurden. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wurde vom Dorfgebiet in eingeschränktes Dorfgebiet (mit der Einschränkung, dass Wohngebäude nur in Verbindung mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung zugelassen sind), geändert. Außerdem wurde das "Allgemeine Wohngebiet" verkleinert und der Anspruch der Gemeinde in nächster Nähe der Aussiedlerhöfe ausgewiesen. Die Gemeinde als Umlegungsträger verpflichtet sich in dem Umlegungsvertrag auf die Nachbarschaft der Aussiedler und der möglichen Immissionen hinzuweisen. Bei der Zuteilungsverhandlung mit den Eigentümern, welche durch die Änderung betroffen sind, wurden die Bedenken besprochen, es bestehen auf Seiten der Umlegungsteilnehmer keine Zweifel bezüglich möglicher Belästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe.

Verfahrensvermerke

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 26.02.1973
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 15.05.1973 Niederschrift Nr. ---.
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 28.06.1973, Nr. 30/612.21
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 07.07.1973
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am 07.07.1973 laut Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ellhofen Nr. 27 vom 07.07.1973
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Ellhofen

.....
Bürgermeister

Textliche Festsetzung zur 1.Änderung des Bebauungsplans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE" (durch Deckblatt)

In Ergänzung der Planzeichnung gelten die textlichen Festsetzungen uneingeschränkt auch für den zu ändernden Planbereich.

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE"

Die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und heute eingetretene Marktlage am Wohnungsmarkt bedingen die Änderung des Bebauungsplans. Anstelle der 3 - 7 geschossigen Bebauung sollen nun Einzelhäuser mit der Geschosßzahl (I+U) festgesetzt werden. Die von städtebaulicher Sicht gewollte Verdichtung und Höhenzonung wird aus den genannten Gründen aufgegeben. Dadurch verliert der Entwurf an beabsichtigter Spannung. Es wird dennoch eine gute Konzeption erreicht.

Durch die Änderung soll das Baugebiet "Dammbacher beim Seegärtle" städtebaulich abgerundet werden. Einer Entwicklung in nordwestlicher Richtung wird nicht vorgegriffen.

Änderung: Geschosßzahl vom III-VII in I+U
Bauweise von b in offene Bauweise
Geschosßflächenzahl von 1,1 in 0,8
Dachform von Flachdach in geneigtes Dach 10-30

Geltungsbereich der 1.Änderung Flst. 1133/1, 1133/2 und 1133/3

Legende der Änderung
Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Änderung

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung (Deckblatt)

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 06.08.1974
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 03.12.1974 Niederschrift Nr.§ 294...
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 27.02.1975 Nr. 30/621.21
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 14.03.1975
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am 14.03.1975 laut Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 11 vom 14.03.1975
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Ellhofen

.....
Bürgermeister